



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PARCONA



GERENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO PREDIAL

¿Qué es el Impuesto Predial?

Es un impuesto de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, para efectos de este impuesto, se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

¿Qué norma regula el Impuesto Predial?

La base legal donde pueden encontrar todas las disposiciones sobre el impuesto predial es la ley de tributación municipal, cuyo texto único ordenado ha sido aprobado mediante decreto supremo N ° 1556 – 2004 EF, publicado el 15 de noviembre del 2004.

Algunos conceptos:

Hecho imponible. - es el ejercicio de propiedad de una persona natural, persona jurídica, sucesión indivisa u otro sujeto de derecho sobre un predio.

Sujeto pasivo. - son las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturales, considerándose excepcionalmente también sujeto pasivo del impuesto a los titulares de concesiones otras al amparo del decreto supremo N ° 059-96-PC cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

Base imponible. - está constituido por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital, que es determinado de acuerdo a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigente al 31 de octubre del año anterior, y a ya a las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, aprobado por el ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.

Tasas. – es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el estado de un servicio público individualizado en el contribuyente. (Normal ii del Título Preliminar del código tributario)

Inafectación. – es el tipo legal y constituyen una lista de todos aquellos casos que por disposición expresa de la ley no se encuentran afectos al pago del impuesto, ello equivale a decir que por mandato de la propia ley se ha determinado su exclusión del ámbito de aplicación del impuesto predial. Art 17° de la ley de Tributación Municipal.

Exoneración. – se refiere a que, no obstante que la hipótesis de incidencia prevista legalmente se verifica en la realidad, es decir, que **se produce el hecho imposible**, este por defectos de la **norma legal (ordenanza)** no da lugar al nacimiento de la obligación tributaria, por razones de carácter objetivo subjetivo.

Deducción. – es el beneficio otorgado de deducción de la base imponible de 50 U.I.T. vigente al 01 de enero de cada ejercicio, a los pensionistas y persona adulto mayor no pensionista que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 19° del TUO de la ley de Tributación Municipal; y al decreto supremo.

¿Qué sucede si omito comunicar la adquisición?

Si no se declara la adquisición en los plazos antes mencionados, será sancionado con las siguientes multas tributarias:

1. En caso no tenga otras prioridades declaradas en Parcona, se le aplicara una multa del 50% de la UIT para personal natural y de 1 UIT para personas jurídicas (**Base legal Art.176. numeral 1 del código de tribunal**)
2. En caso tenga otras prioridades declaradas en Parcona se le aplicara una multa equivalente al 50% del tributo omitido para personal natural y personas jurídicas (**Base legal: Art. 178, numeral 1 del código tributario**)

VALOR DE UIT PARA EL EJERCICIO 2018: S/. 4,150.00 soles.

¿Qué debo hacer si transfiero un predio?

Al vender un predio, deberá comunicar la transferencia (descargo) en la plataforma de atención a la contribuyente ubicada en el palacio municipal (Av. Jhon f. Kennedy N ° 500-Parcona), teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.

Para descargar un predio transferido, el contribuyente debe presentar:

1. Exhibir documento de identidad del titular. En caso de representación, deberá exhibir carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la municipalidad. Adicionalmente, si se trata de una persona jurídica deberá presentar exhibir documento de identidad del representante legal y de la vigencia de poder, con una antigüedad no mayor de 30 días hábiles.
2. Exhibir documento de identidad del titular que sustente la transferencia (ver la tabla de documentos para la adquisición).

¿Qué sucede si omito comunicar la transferencia (Declaración Jurada)?

cuando el vendedor o transferente no declara haber transferido el predio a un nuevo propietario hasta el último día hábil del mes siguiente de transferido este, se le aplicará una multa equivalente al 30% de la UIT para personas jurídicas y 15% de la UIT para personas naturales. (base legal: Art. 176, numeral 2 del código tributario).

¿Cuándo debo de presentar declaraciones juradas?

- a) Declaración jurada de inscripción de predios (ver inscripción de predios).
- b) Declaración jurada de descargo de predios (ver descargo de predio)
- c) Declaración jurada por aumento de valor.
- d) Hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos. Cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasan el valor de cinco (5) UIT.

¿Cómo se calcula el Impuesto Predial?

El impuesto se calcula aplicando una alícuota al valor total de los predios del contribuyente ubicados en Parcona, conforme a la escala acumulativa progresiva siguiente:

TRAMO DE AUTOVALUO (EN UIT)	TRAMO DE AUTOVALUO (EN S/)	ALICUOTA
Hasta 15 UIT	Hasta S/ 62,250.00	0.2%
Mas de 15 UIT y hasta 60 UIT	Mas de S/ 62,250.00 y hasta S/249,000.00	0.6%
Mas de 60 UIT	Mas de S/ 249,000.00	1.0%

La UIT para el año 2018 es de S/ 4,150.00 (cuatro mil ciento cincuenta soles)

¿Quiénes están obligados a pagar el impuesto predial?

Están obligados en pagar las personas naturales o jurídicas que al 1 de enero de cada año sean propietarias de predios gravados, independientemente del estado en que se encuentren los inmuebles (terreno sin construir, predio en construcción o terminado) o si los ocupan o no.

¿Si compro un predio, a partir de cuando estoy obligado a pagar el impuesto predial?

El adquirente de un predio, tendrá la calidad de contribuyente a partir del 1° de enero del año siguiente de producida la adquisición, y a partir de entonces está en la obligación de pagar el impuesto predial.

¿Qué debo de hacer si adquiero un predio?

Al adquirir un predio en el distrito de Parcona, deberá acercarse a la plataforma de atención a la contribuyente ubicada en el palacio municipal (**Av. John f. Kennedy – Parcona**) y declararlo, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de realizada la adquisición.

Para inscribir el predio adquirido usted debe presentar los siguientes documentos:

1. Presentar una solicitud, documento de identidad del titular. En caso de representación, deberá presentar carta poder con firma legalizada notarialmente o certificada por fedatario de la municipalidad. Adicionalmente, si se trata de una persona jurídica deberá exhibir documento de identidad del representante legal y de la vigencia de poder, con una antigüedad no mayor a 30 días.
2. Exhibir documento de identidad del titular que sustente la adquisición según el siguiente cuadro.

EN CASO DE	DOCUMENTO
COMPRAVENTA	Minuta o escritura pública.
COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO	Minuta o acta de entrega
COMPRAVENTA CON RESERVA PROPIEDAD	Minuta y documento que acredite el levantamiento de la reserva.
ANTICIPO DE LIGITIMO	Escritura pública.
DONACIÓN	Escritura pública.
TRANSMISIÓN SUCESORIA	Partida de defunción, y dependiente del supuesto, presentar adicional: a) Testamento. b) Declaratoria de herederos (sucesión intestada) notarial escritura pública. -Judicial resolución judicial notificada
REMATE	Auto de adjudicación y resolución judicial consentida
PERMUTA	Minuta
FUSIÓN	Escritura publica
OTROS	Documento que acredite la propiedad o posesión.

¿Cómo determino el valor de mi predio?

La base imponible para la determinación del impuesto esta constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en Parcona:

El valor de los predios es obtenido de la suma de tres elementos:

- a) **VALOR DE LAS EDIFICACIONES:** (según la característica del inmueble), para efectos de determinar el valor se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes para el ejercicio fiscal 2018 (R.M. N ° 415-2017-vivienda) y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación (R.M. N ° 126-2007-VIVIENDA).
- b) **VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES:** serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada por el reglamento nacional de tasaciones y considerado una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad.
- c) **VALOR DEL TERRENO:** en caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la municipalidad de Parcona o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

Si poseo una casa ubicada en este distrito de Parcona, pero no vivo en ese predio ¿porque tengo que pagar?

Están obligados al pago del impuesto predial las personas naturales jurídicas que al 1 de enero de cada año sean propietarias de los predios gravados. Si usted es la persona natural o jurídica propietaria de un predio gravado, independientemente que lo habite o no, se encuentra obligada al pago del impuesto predial.

Yo soy solo el poseedor, ¿estoy obligado a pagar?

El poseedor esta obligada al pago del impuesto predial en caso no fuera posible determinar la existencia.

¿hay descuento si pago todo el impuesto predial al contado?

No. La municipalidad **no tiene facultad** para establecer descuentos en el pago del impuesto predial.

Solo quiero pagar el impuesto de uno de mis predios, ¿puedo hacerlo?

No. El cálculo del impuesto predial se efectúa sobre el valor de la **totalidad** de los predios del contribuyente ubicados en el distrito de Parcona. No es posible identificar la parte del impuesto que le corresponde a cada predio.

¿Qué pasa si efectuó el pago un día después de la fecha de vencimiento de la primera cuota?

Al no pagar de manera puntual, deberá cancelar la primera cuota con los intereses moratorios correspondiente.

¿Por qué cuando me acerco a pagar la segunda, tercera y cuarta cuota dentro del plazo de ley estas son mayores en comparación con la primera cuota?

Para la determinación de la segunda, tercera y cuarta cuota, estas se reajustan de acuerdo a la variación acumulada del índice de precios al por mayor (IPM), publicado por el INEI (instituto nacional de estadística e informática), por el periodo comprendido

desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota y mes precedente al pago, por lo que el monto adicional corresponde al reajuste.

¿Qué es la UIT?

Es un valor referencial que es utilizado para determinar las bases imponibles, deducciones, sanciones, y otras obligaciones formales para el año 2018 la UIT ha sido fijada en S/. 4,150.00 soles.

Más información en [LA WEB DE SUNAT.](#)

No estoy de acuerdo con los valores del autovalúo que me han hecho llegar con la cuponera (Cartas- HR Y PU) ¿Qué puedo hacer?

Anualmente, los contribuyentes tienen la obligación de presentar una declaración jurada por impuesto predial hasta el último día hábil del mes de febrero (para este ejercicio 2018 se tiene plazo hasta el 28 de febrero). Esta obligación se entenderá cumplida siempre que el contribuyente no la objete presentando para tal afecto una declaración jurada sustitutoria hasta el 28 de febrero del 2018.

Yo soy el propietario del predio, pero me ha llegado la cuponera (HR Y PU) del anterior propietario ¿Qué puedo hacer?

Esto suele ocurrir cuando el anterior propietario no cumplió oportunamente con presentar su declaración de transferencia y/o porque no modifica su domicilio fiscal. De ser posible, póngale en conocimiento para que regularice tal situación.

El actual propietario debe **rechazar la notificación** de dicha cuponera (Carta) indicando el motivo o **devolver** la misma mediante un escrito por mesa de partes de la municipalidad (**Av. Jhon F. Kennedy – Parcona**). El horario de atención del área es de **lunes a viernes, de 8:00 am a 4:00 p.m.**

